

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1992

FÜR DEN

OBERBERGISCHEN KREIS



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1992

FÜR DEN

OBERBERGISCHEN KREIS



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1 9 9 2

F Ü R D E N O B E R B E R G I S C H E N K R E I S

Herausgegeben im Dezember 1993 vom Gutachterausschuß für
Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Postanschrift: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach

Telefon: Richtwertauskünfte (02261) 88-6230
 weitergehende Auskünfte
 und Gutachten 88-6228/29

Telefax: (02261) 881033

Druck: Oberbergischer Kreis
 -Der Oberkreisdirektor-

Schutzentgelt: 10,- DM

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe
gestattet. Belegexemplar wird erbeten.

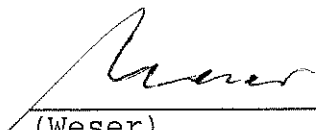
V O R W O R T

Die Veröffentlichung des Grundstückmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 Gutachterausschußverordnung NW vom 07.03.1990 (GAVO NW). Dieser Bericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis transparenter zu machen. Er gibt u.a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht, insbesondere für das Jahr 1992, wieder. Diese Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Daten den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wiedergeben, können die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalles durchaus von den gültigen Marktdaten abweichen.

Der Grundstücksmarktbericht möge insbesondere der Wohnungswirtschaft, dem Handel und den Banken, dem Gewerbe und der Industrie, aber auch den privaten Grundstückseigentümern und nicht zuletzt der Öffentlichen Hand mit den Aufgabebereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung eine Orientierungshilfe geben.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sage ich herzlichen Dank für die Erarbeitung und Ausgestaltung dieses Berichtes.

Gummersbach, im Dezember 1993



(Weser)
Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte..... 1
1.1	Rechtsgrundlagen..... 1
1.2	Zusammensetzung..... 1
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses..... 1
1.4	Zuständigkeitsbereich..... 2
2.	Marktübersicht..... 3
2.1	Die Kaufpreissammlung..... 3
2.2	Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis..... 4
2.3	Der Grundstücksmarkt der Städte und Gemeinden im... 7
	Oberbergischen Kreis
	(Stadt/Gemeinde)
2.3.1	Bergneustadt..... 7
2.3.2	Engelskirchen..... 8
2.3.3	Gummersbach..... 9
2.3.4	Hückeswagen..... 10
2.3.5	Lindlar..... 11
2.3.6	Marienneide..... 12
2.3.7	Morsbach..... 13
2.3.8	Nümbrecht..... 14
2.3.9	Radevormwald..... 15
2.3.10	Reichshof..... 16
2.3.11	Waldbröl..... 17
2.3.12	Wiehl..... 18
2.3.13	Wipperfürth..... 19
3.	Bodenrichtwerte..... 20
3.1	Forstwirtschaftliche Flächen..... 20
3.2	Landwirtschaftliche Flächen..... 21
3.3	Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen.. 24
	(Flächen nach §4 Abs 1 Nr.2 WertV)
3.4	Bauerwartungsland und Rohbauland..... 24
3.5	Baureifes Land..... 25
3.5.1	Bodenrichtwerte..... 25
3.5.2	Übersicht der Bodenrichtwerte..... 27
4.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung..... 29
4.1	Bodenpreisindexreihen..... 29
4.2	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens 30
4.2.1	Untersuchung 1989..... 30
4.2.2	Untersuchung 1991..... 33
4.3	Liegenschaftszinssätze..... 34
	Anhang: 35
	Namen der Mitglieder des Gutachterausschusses

1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

1.1 Rechtsgrundlage

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und in späteren Jahren auch bei den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Seit dem 1.Jan.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB §192-§199) in der Bekanntmachung vom 8.Dez.1986 (BGBl. I S.2253) in der geltenden Fassung.

Seit dem 1.Jan.1990 gelten der Erste Teil des Dritten Kapitels (Wertermittlung) des BauGB sowie die neugefaßte Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.Dez.1988 (BGBl. I S.2209) uneingeschränkt. Am 24.März 1990 trat die novellierte Gutachterausschußverordnung (GAVO) vom 7.März 1990 (GV.NW. S.156) für Nordrhein-Westfalen in Kraft.

1.2 Zusammensetzung

Der Gutachterausschuß, der aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern besteht, ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Gremium. Die im Gutachterausschuß tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und anderen Fachbereichen verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Der Gutachterausschuß bedient sich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erledigung seiner Aufgaben. Die Geschäftsstelle ist z. Zt. mit 6 Mitarbeitern besetzt.

Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung eingerichtet.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß erstattet u.a. Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." (§194 BauGB)

Der Gutachterausschuß kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten. Weitere Aufgaben sind in der GAVO § 5 aufgeführt. So kann er auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstatten.

Aufgrund der in 1.1 genannten Rechtsgrundlagen sind vor allem die Eigentümer, die ihnen gleichgestellten Berechtigten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden zur Beantragung von Gutachten berechtigt. Wertgutachten über den Mietwert von Wohnungen, Büro- und Geschäftsräumen können außer vom Vermieter auch vom Mieter beantragt werden.

Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung benötigte Daten (z. B. Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungskorrekturen, Liegenschaftszinssätze). Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 31.12. eines Jahres in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Außerdem beschließt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete oder -gebiets-teile seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

1.4 Zuständigkeitsbereich

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises. Mit einer Fläche von 918 km² und ca. 272.000 Einwohnern (Ende 1992) ist der Oberbergische Kreis in NRW zu den Landkreisen mittlerer Größe zu zählen.

Geographisch gesehen läßt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flußläufe (Wupper, Agger u.a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (104m - 526 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung um die Jahrhundertwende den Prozeß des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnungssiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den ca. 1100 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder.

2 Marktübersicht

2.1 Die Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuß führt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen eine Kaufpreissammlung. In ihr werden alle grundstücksbezogenen Daten anonymisiert erfaßt und entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten, dem Zustand und Entwicklung von Grund und Boden, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Grundstückes ausgewertet.

Um dem Gutachterausschuß aktuelle marktorientierte Daten zur Verfügung zu stellen, wurde im Baugesetzbuch geregelt, daß jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einen Zweiten weiterzugeben, per Abschrift oder Kopie von der beurkundenden Stelle an den Gutachterausschuß weitergeleitet wird. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Entgelt oder durch Tausch seinen Besitzer wechselt.

Im Regelfall erhält die Geschäftsstelle die Kopien der Verträge durch die Notare bzw. beim Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren durch das Amtsgericht.

Andere im §195 Abs.1 BauGB aufgeführte Möglichkeiten traten im Oberbergischen Kreis bisher kaum auf.

Die Kaufpreissammlung, in die im Jahresdurchschnitt ca. 3.700 Kaufverträge aufgenommen werden, besteht aus zwei Teilen:

1. Bis 1987 wurden die Kaufpreise in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein-Sieg/Oberberg.
2. Die kartenmäßige Darstellung erfolgt auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die zur Wertermittlung benötigten wesentlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuß und die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreissammlung zurück. Darüber hinaus wurde erstmals für 1992 aus der Vielzahl der Daten eine Marktübersicht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

2.2 Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über den Anteil der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz im Jahr 1992 wieder.

Neben den beiden Kriterien Geld- und Flächenumsatz wurden noch die Einwohnerzahl (Stand 31.12.92) sowie die Gesamtfläche der einzelnen Städte und Gemeinden gegenübergestellt.

Die erste Tabelle wurde nach dem Verhältnis "Geldumsatz/Einwohnerzahl" geordnet, die zweite nach dem Verhältnis "Flächenumsatz/Gesamtfläche".

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz/Einwohnerz.

Stadt/Gemeinde	Geldumsatz [Mill.DM]	Einwohnerzahl (Stand 31.12.92)	Geldumsatz/ Einwohnerz. [DM]
Nümbrecht	70,42	15.367	4.582,-
Gummersbach	151,50	51.996	2.914,-
Waldbröl	50,21	17.449	2.878,-
Wiehl	66,22	23.910	2.770,-
Engelskirchen	49,85	19.805	2.517,-
Lindlar	44,21	19.969	2.214,-
Radevormwald	52,94	24.055	2.201,-
Marienheide	24,94	12.631	1.975,-
Hückeswagen	26,92	15.892	1.694,-
Wipperfürth	35,44	22.109	1.603,-
Bergneustadt	32,77	20.675	1.585,-
Morsbach	17,18	10.847	1.584,-
Reichshof	27,32	17.315	1.578,-
ges. Oberberg. Kreis	649,92	272.020	2.389,-

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenums./Gesamtfl.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche [ha]	Flächenums./ Gesamtfläche [%]
Radevormwald	137,53	5.377,4	2,6
Lindlar	179,89	8.582,0	2,1
Nümbrecht	99,39	7.178,4	1,4
Engelskirchen	83,95	6.308,1	1,3
Bergneustadt	49,75	3.785,3	1,3
Hückeswagen	61,55	5.045,5	1,2
Wiehl	61,61	5.326,9	1,2
Waldbröl	62,32	6.301,0	1,0
Wipperfürth	109,38	11.815,4	0,9
Reichshof	97,76	11.460,7	0,9
Gummersbach	73,62	9.530,0	0,8
Morsbach	42,79	5.597,3	0,8
Marienheide	27,90	5.499,2	0,5
ges. Oberberg. Kreis	1.087,46	91.807,2	1,2

Während 1988 das Verhältnis Freiraumflächen : Siedlungsflächen = 83,6% : 16,4% betrug, veränderte sich dieses Verhältnis bis 1992 auf 83,0% : 17,0%.

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen

Jahr	Freiraumflächen in [%]			
	landwirt. Fl.	Wald	Wasserfl.	Abbau-/Unland
1988	42,4	39,2	1,6	0,4
1992	41,9	38,9	1,8	0,4
Jahr	Siedlungsflächen in [%]			sonst. Nutzung
	Hof-/Gbd.fläche	Straßen, Wege etc.		
1988	9,4	5,7		1,3
1992	9,8	6,1		1,1

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises; Hauptübersicht der Liegenschaften

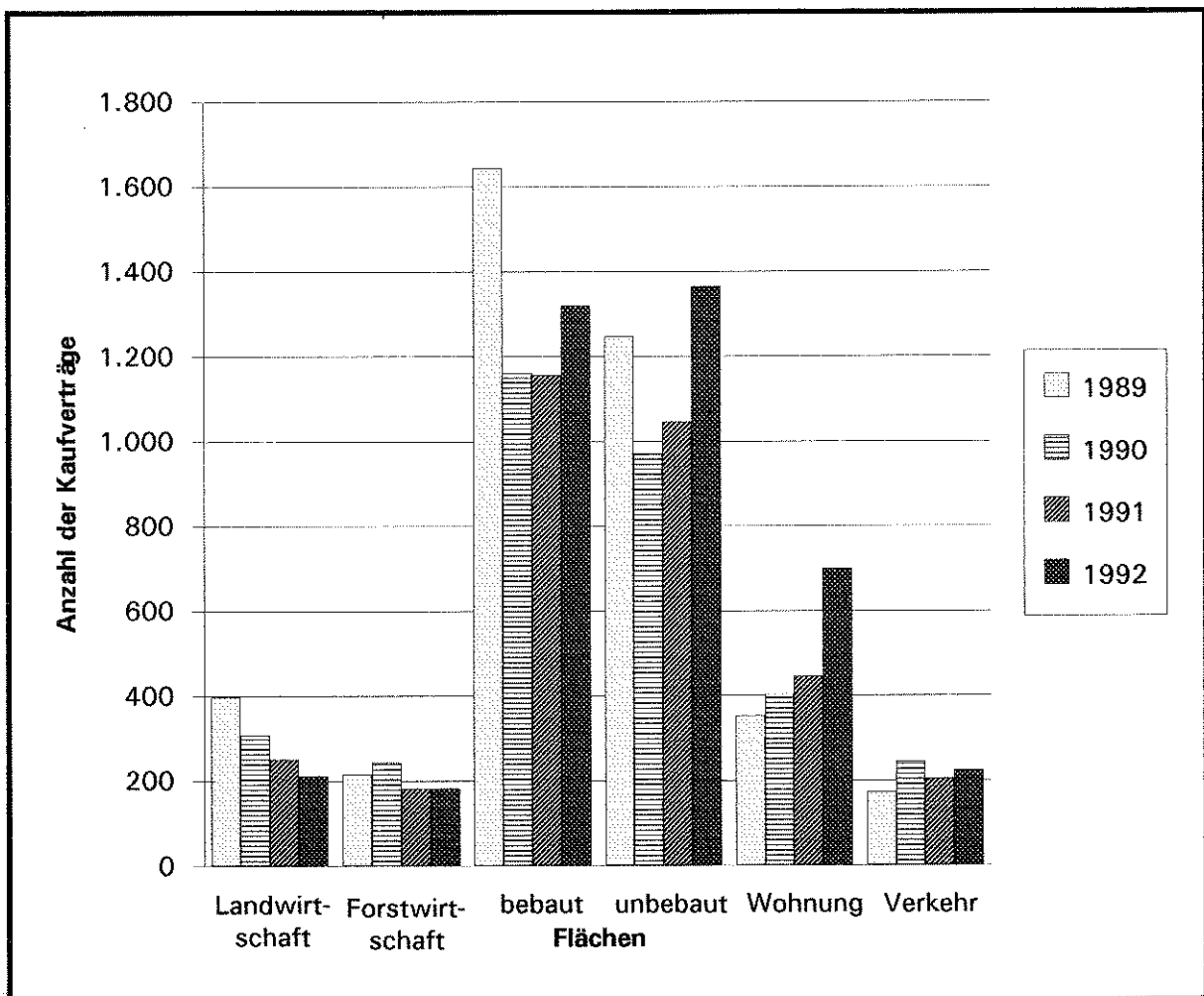
Durch die Struktur des Oberbergischen Kreises bedingt, findet man heute im Kreis im wesentlichen folgende 6 Teilmärkte vor:

- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindet geringe Rolle, so daß sich ein eigenständiger Teilmarkt nicht herausstellt.

In den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind in den Jahren 1989 -1991 auch die begünstigten Flächen (vgl. 3.3) enthalten.

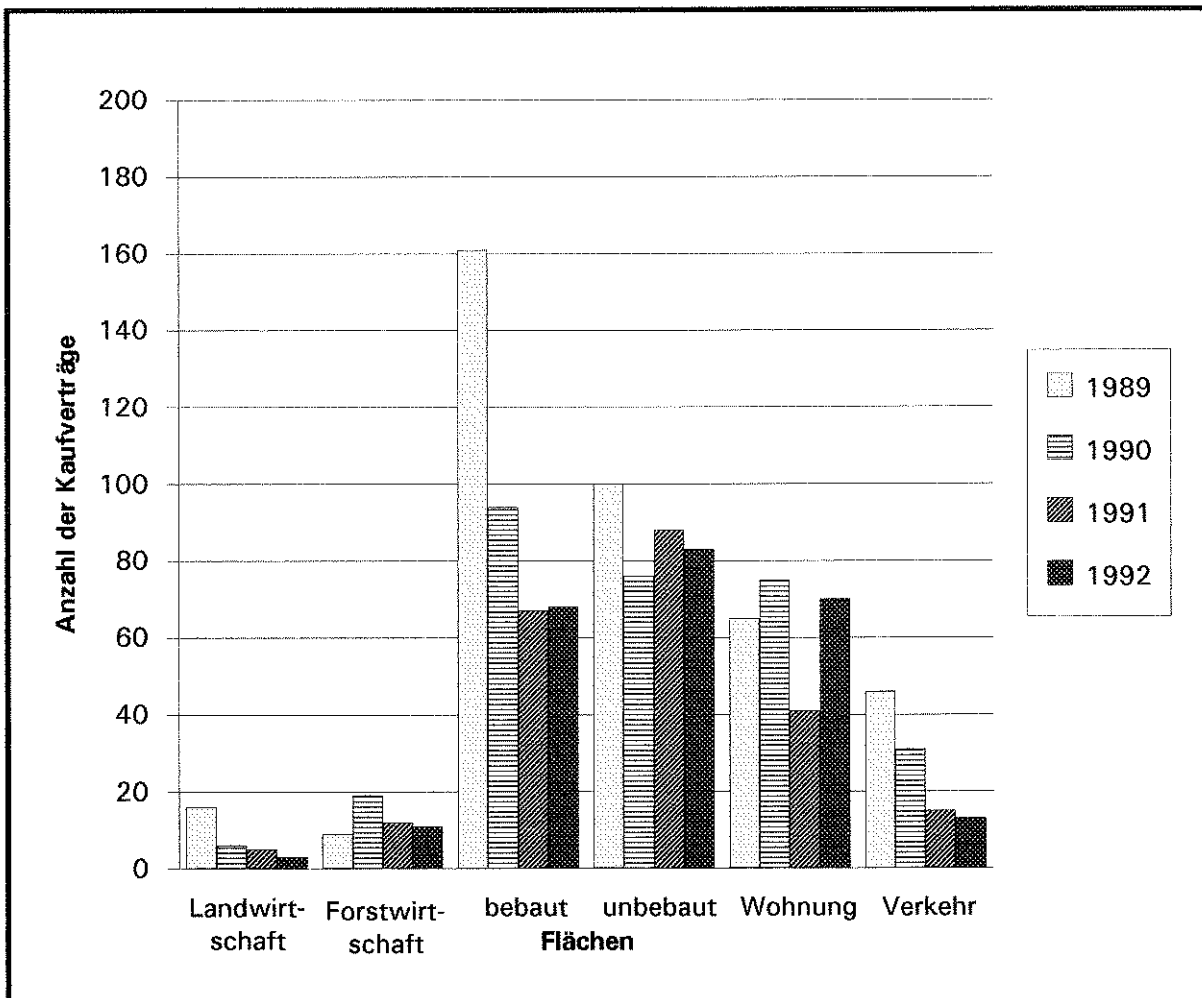
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	398	215	1.644	1.247	353	173	39	4.069
1990	308	243	1.162	972	404	245	67	3.401
1991	250	182	1.155	1.046	445	205	33	3.316
1992	212	181	1.319	1.363	698	224	0	3.997



2.3 Der Grundstücksmarkt der Städte und Gemeinden im Oberbergischen Kreis

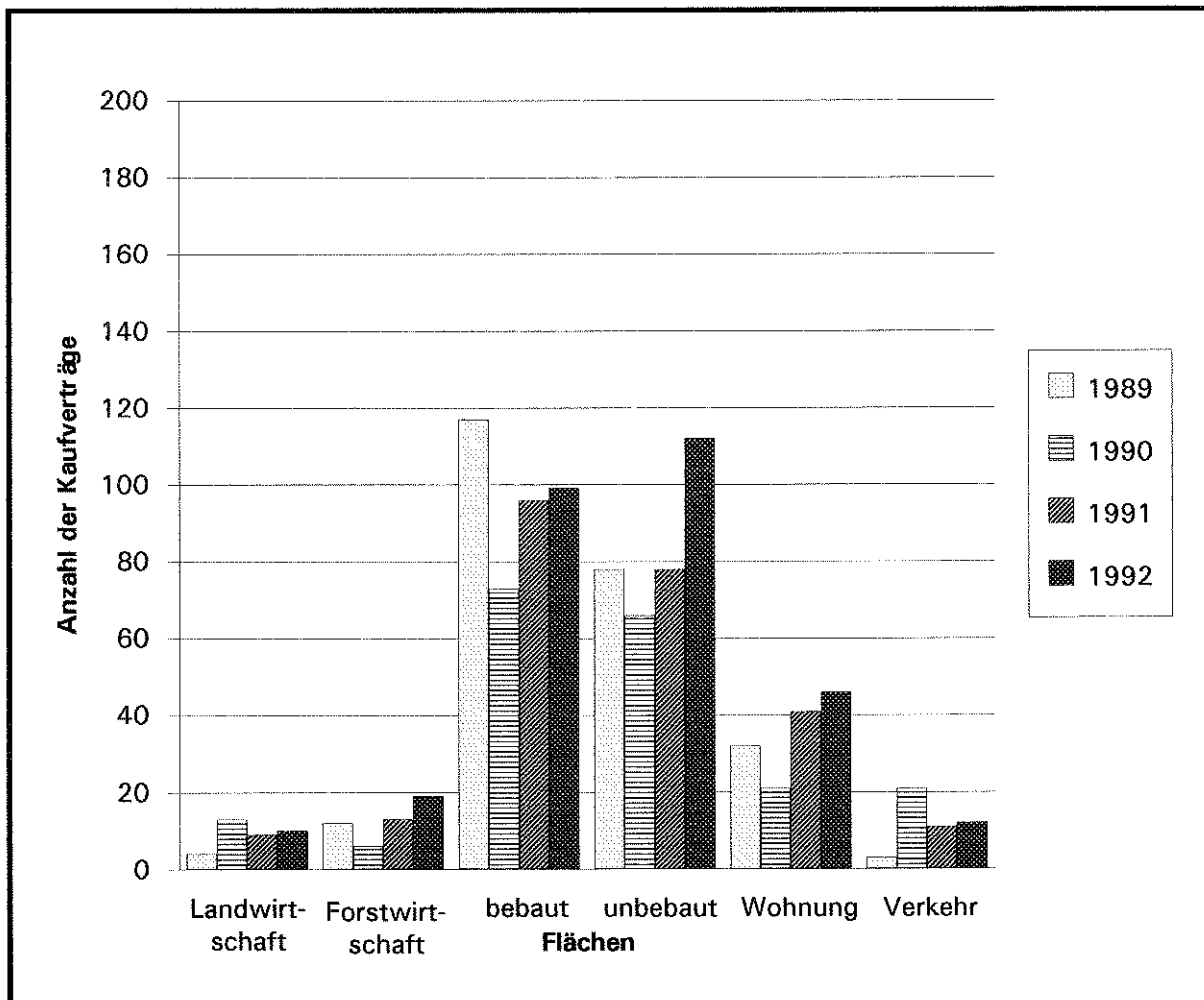
2.3.1 Stadt Bergneustadt

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	16	9	161	100	65	46	0	397
1990	6	19	94	76	75	31	15	316
1991	5	12	67	88	41	15	3	231
1992	3	11	68	83	70	13	0	248



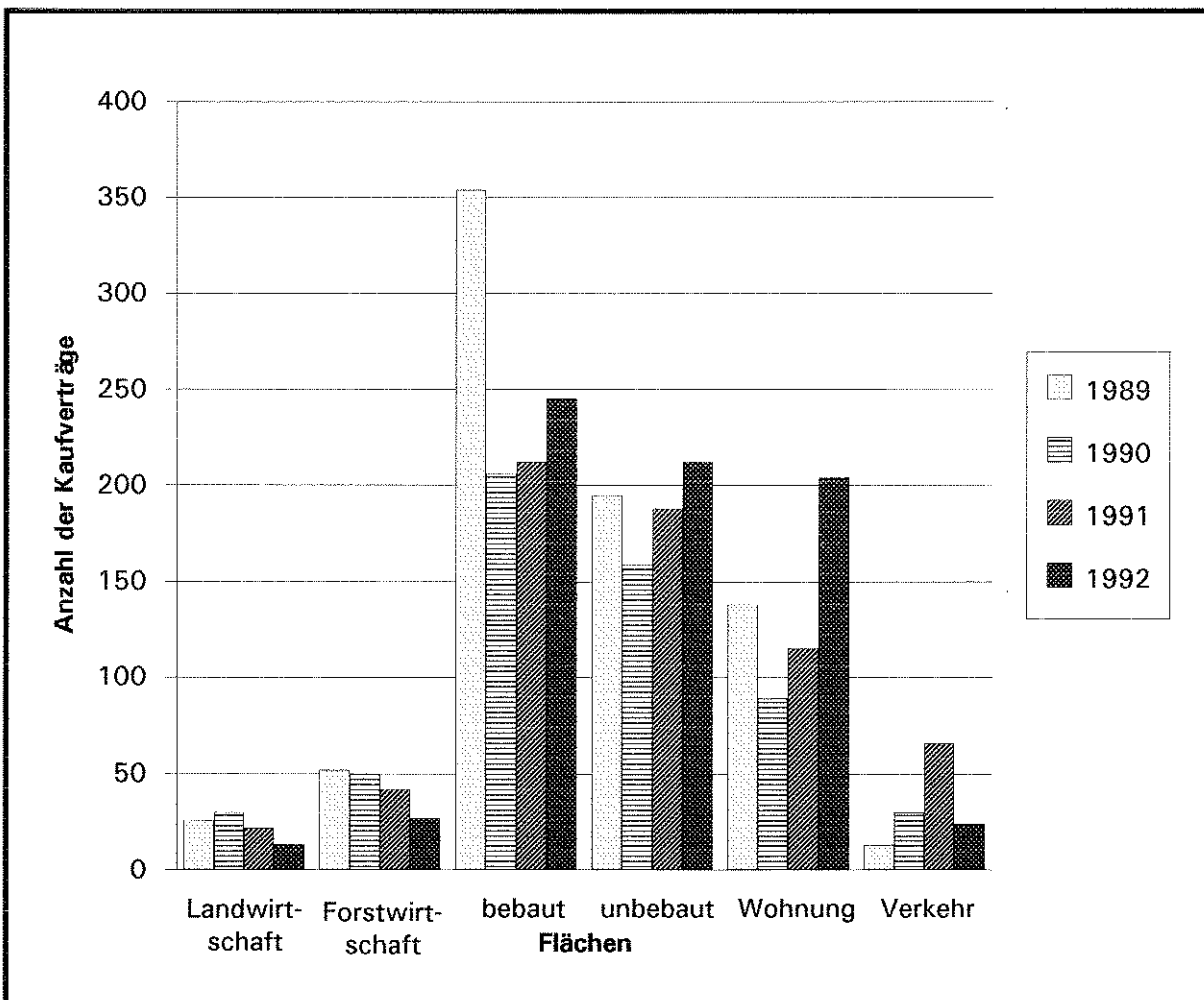
2.3.2 Gemeinde Engelskirchen

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	4	12	117	78	32	3	2	248
1990	13	6	73	66	21	21	1	201
1991	9	13	96	78	41	11	2	250
1992	10	19	99	112	46	12	0	298



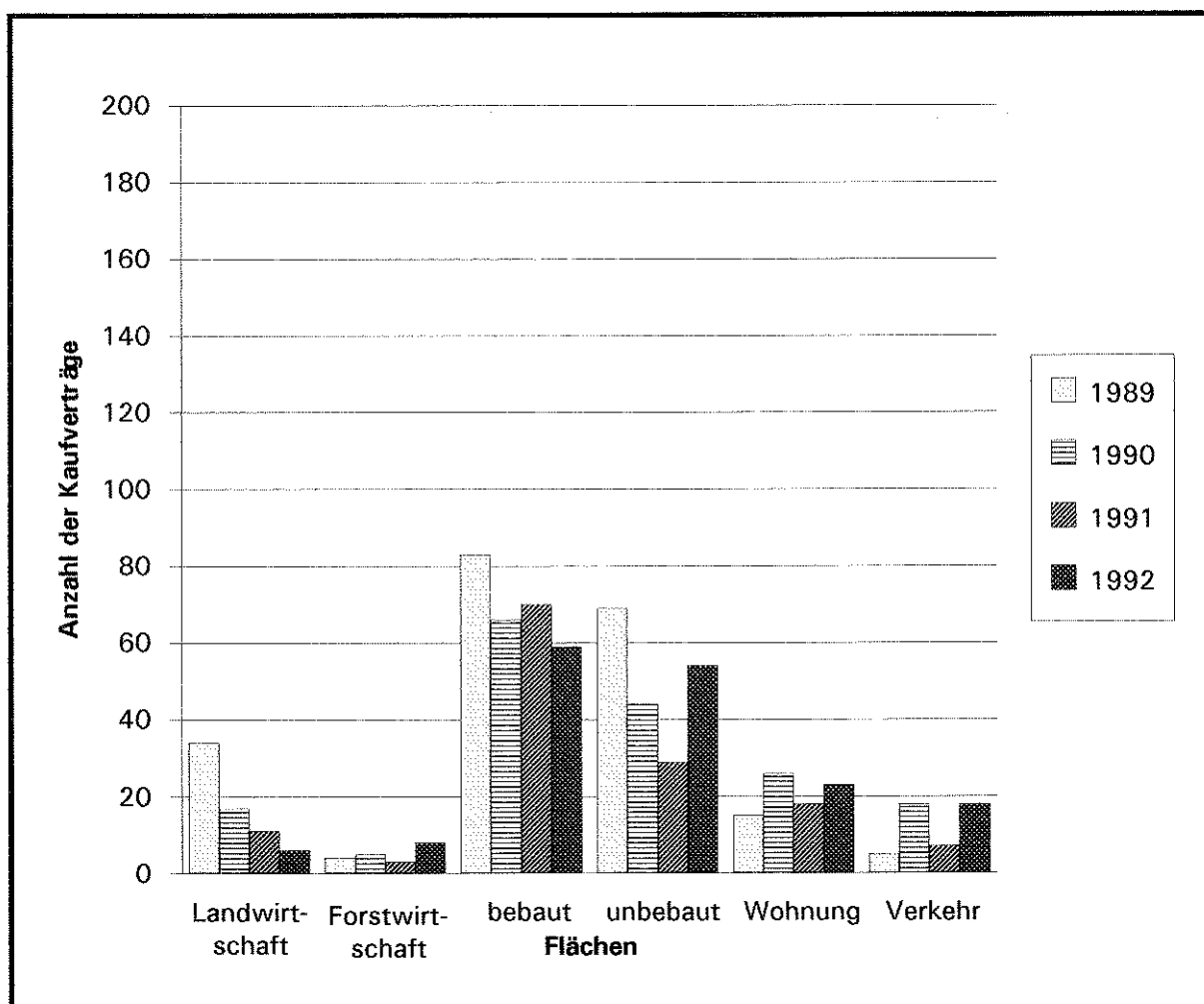
2.3.3 Stadt Gummersbach

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach								
Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	26	52	354	195	138	13	6	784
1990	30	50	206	159	89	30	9	573
1991	22	42	212	188	115	66	9	654
1992	13	27	245	212	204	24	0	725



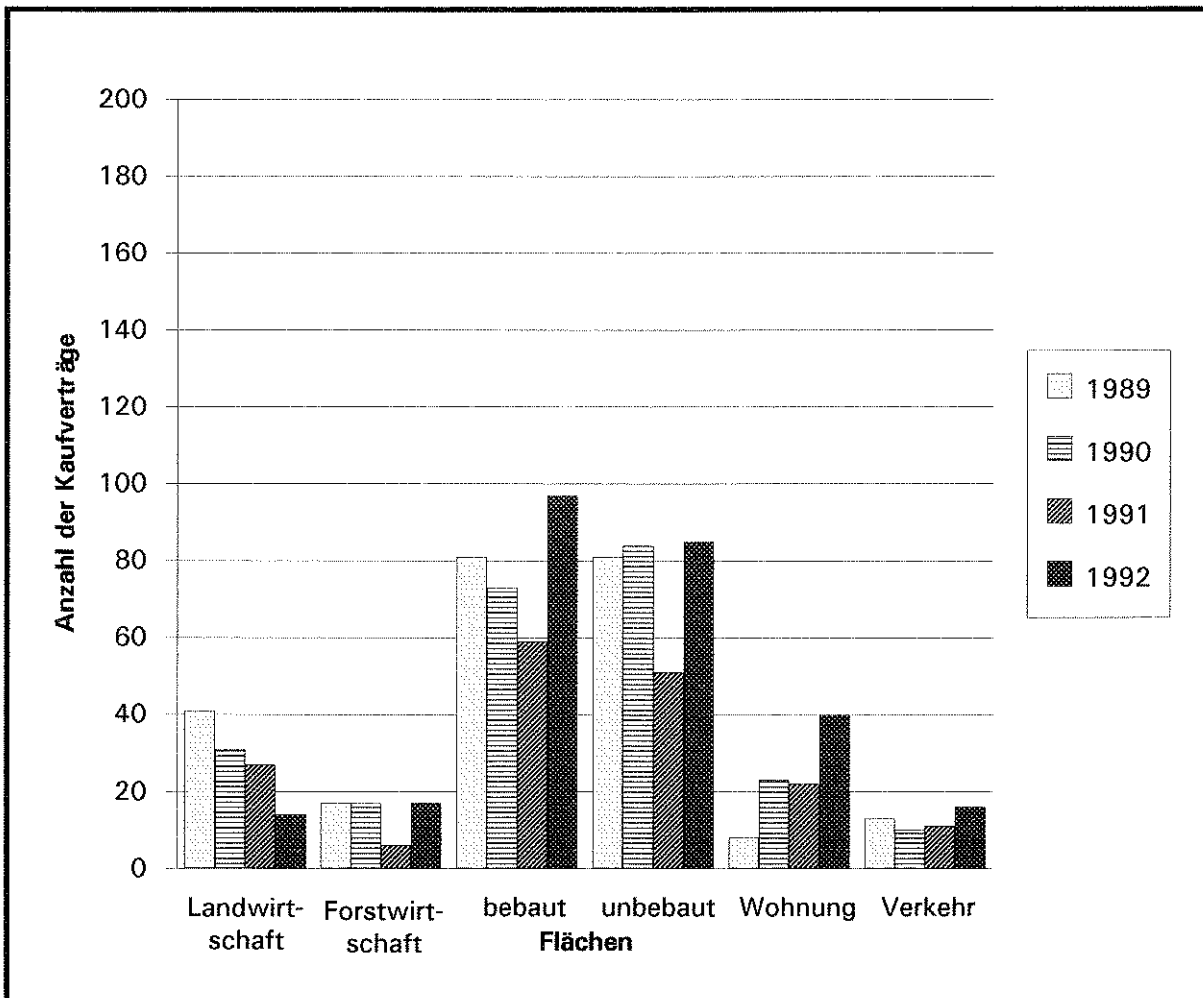
2.3.4 Stadt Hückeswagen

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	34	4	83	69	15	5	0	210
1990	17	5	66	44	26	18	11	187
1991	11	3	70	29	18	7	4	142
1992	6	8	59	54	23	18	0	168



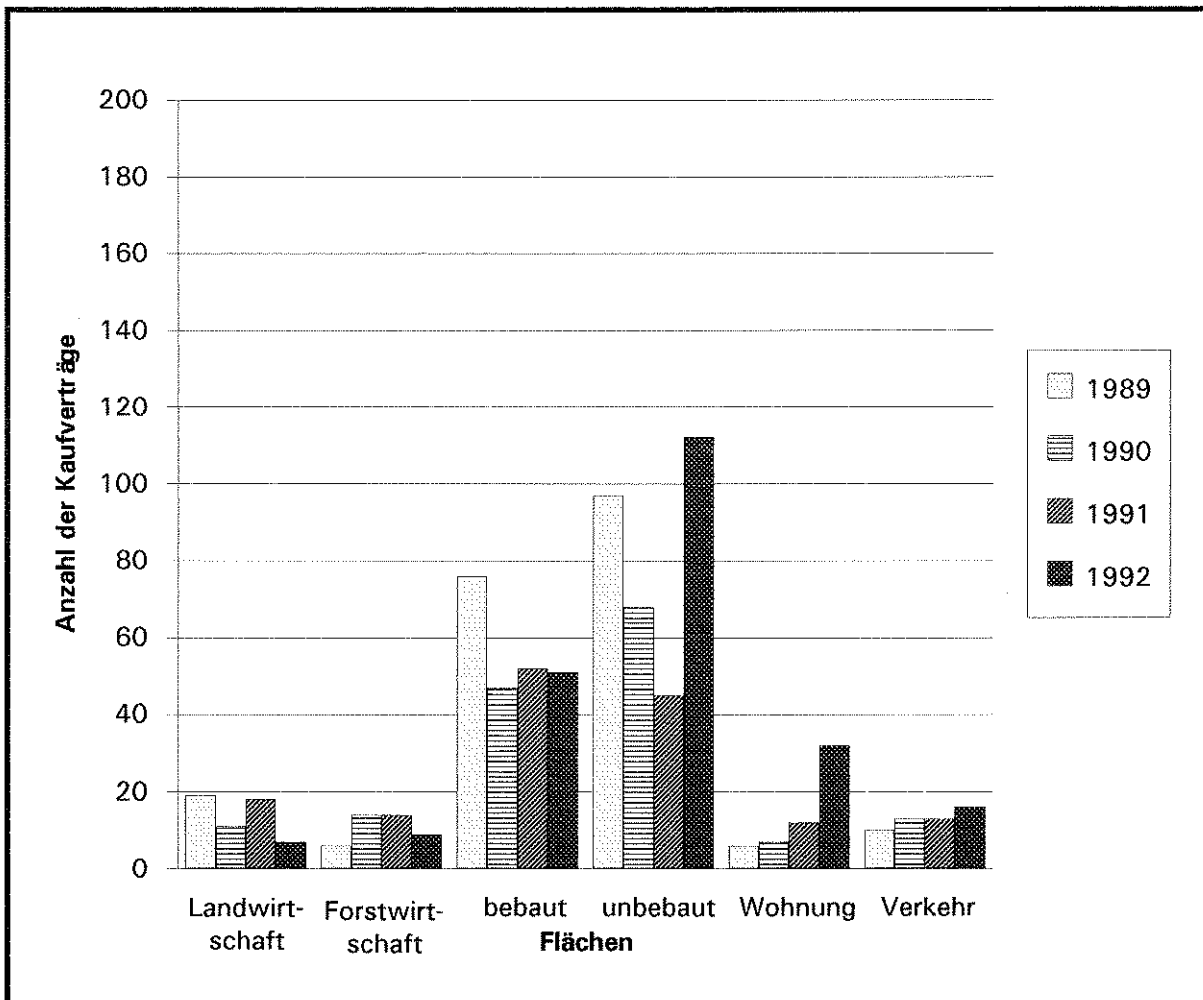
2.3.5 Gemeinde Lindlar

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	41	17	81	81	8	13	4	245
1990	31	17	73	84	23	10	2	240
1991	27	6	59	51	22	11	2	178
1992	14	17	97	85	40	16	0	269



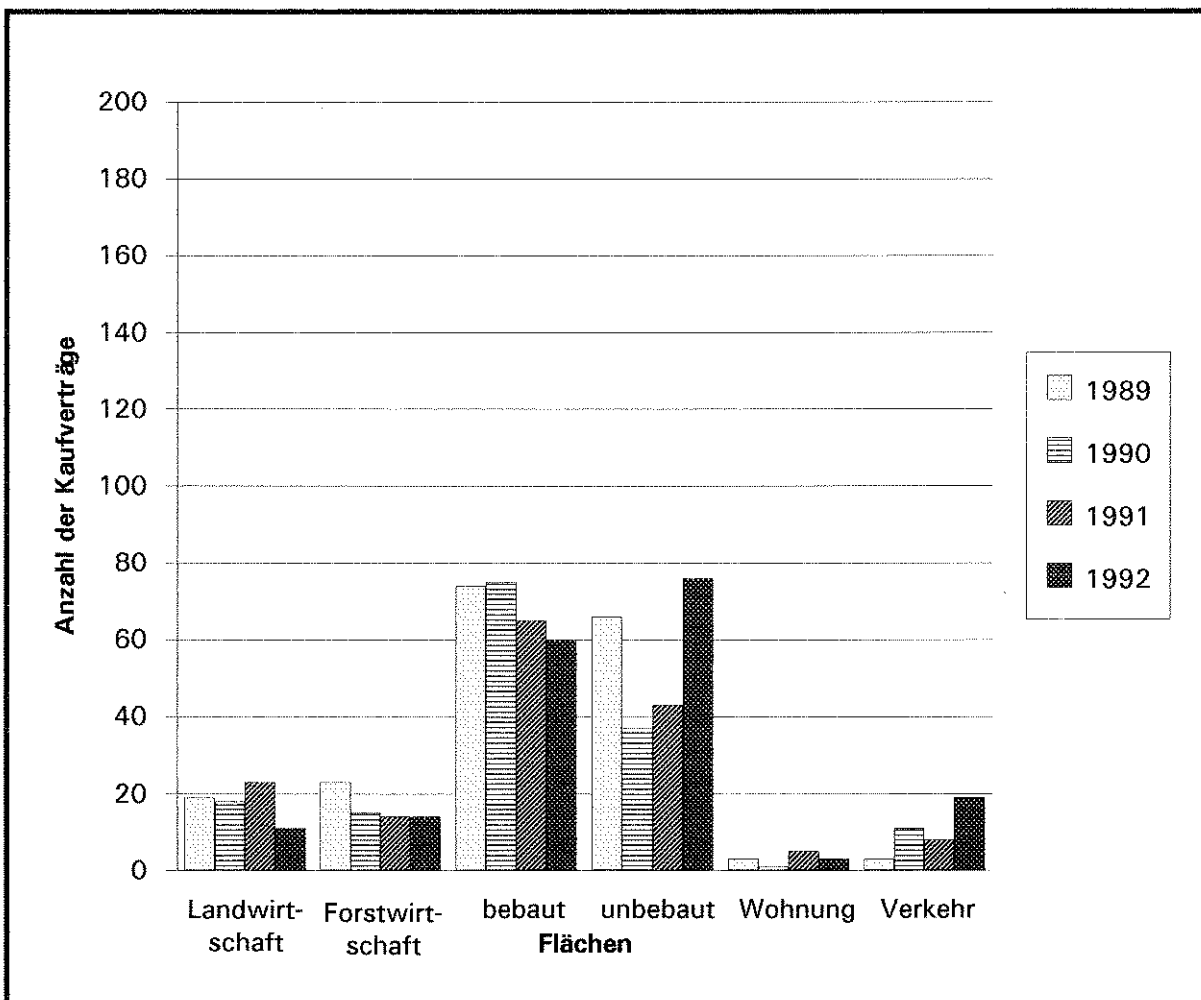
2.3.6 Gemeinde Marienheide

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	19	6	76	97	6	10	5	219
1990	11	14	47	68	7	13	4	164
1991	18	14	52	45	12	13	2	156
1992	7	9	51	112	32	16	0	227



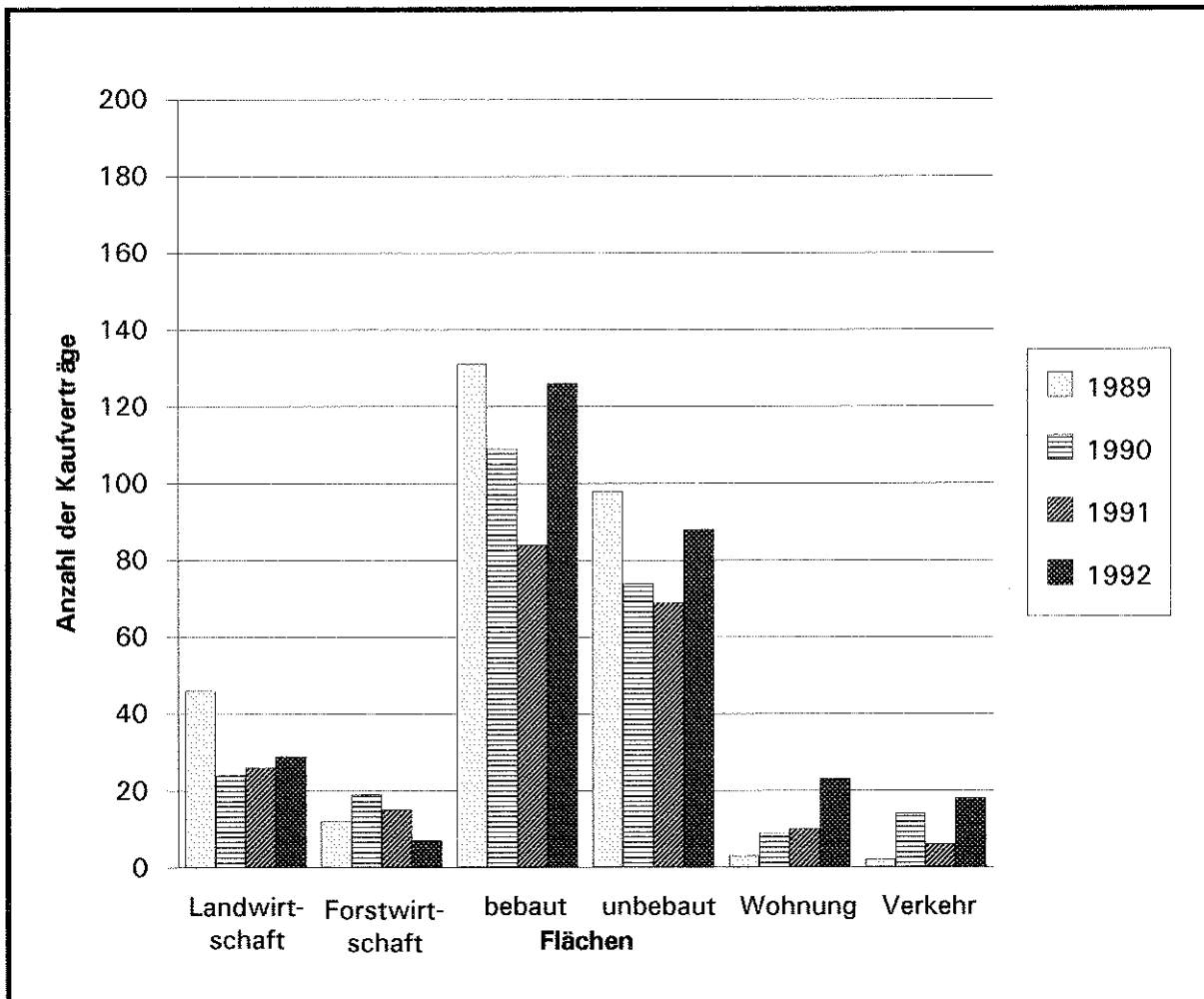
2.3.7 Gemeinde Morsbach

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach								
Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	19	23	74	66	3	3	4	192
1990	18	15	75	37	1	11	0	157
1991	23	14	65	43	5	8	0	158
1992	11	14	60	76	3	19	0	183



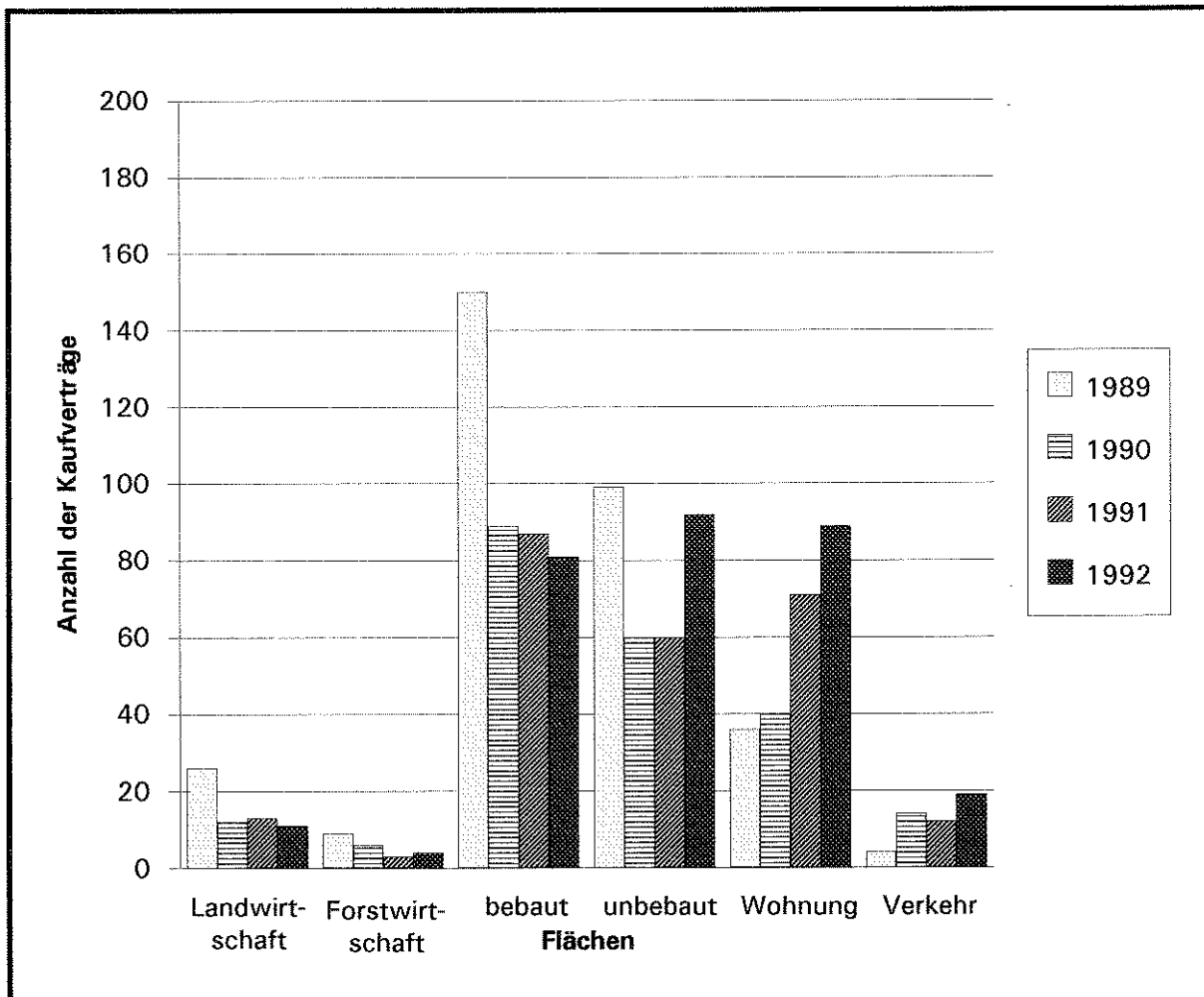
2.3.8 Gemeinde Nümbrecht

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	46	12	131	98	3	2	0	292
1990	24	19	109	74	9	14	4	253
1991	26	15	84	69	10	6	0	210
1992	29	7	126	88	23	18	0	291



2.3.9 Stadt Radevormwald

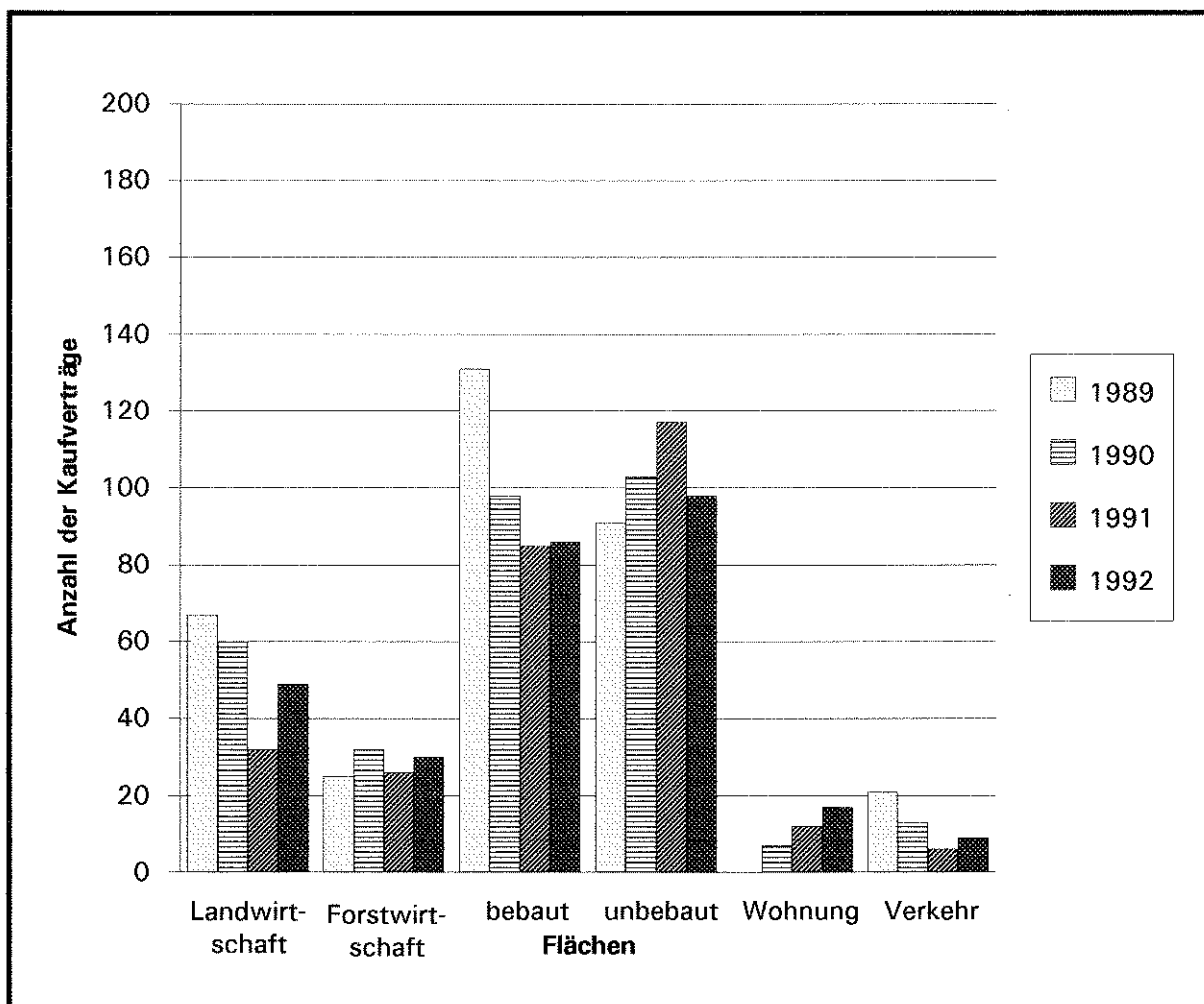
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	26	9	150	99	36	4	0	324
1990	12	6	89	60	40	14	2	223
1991	13	3	87	60	71	12	7	253
1992	11	4	81	92	89	19	0	296



2.3.10

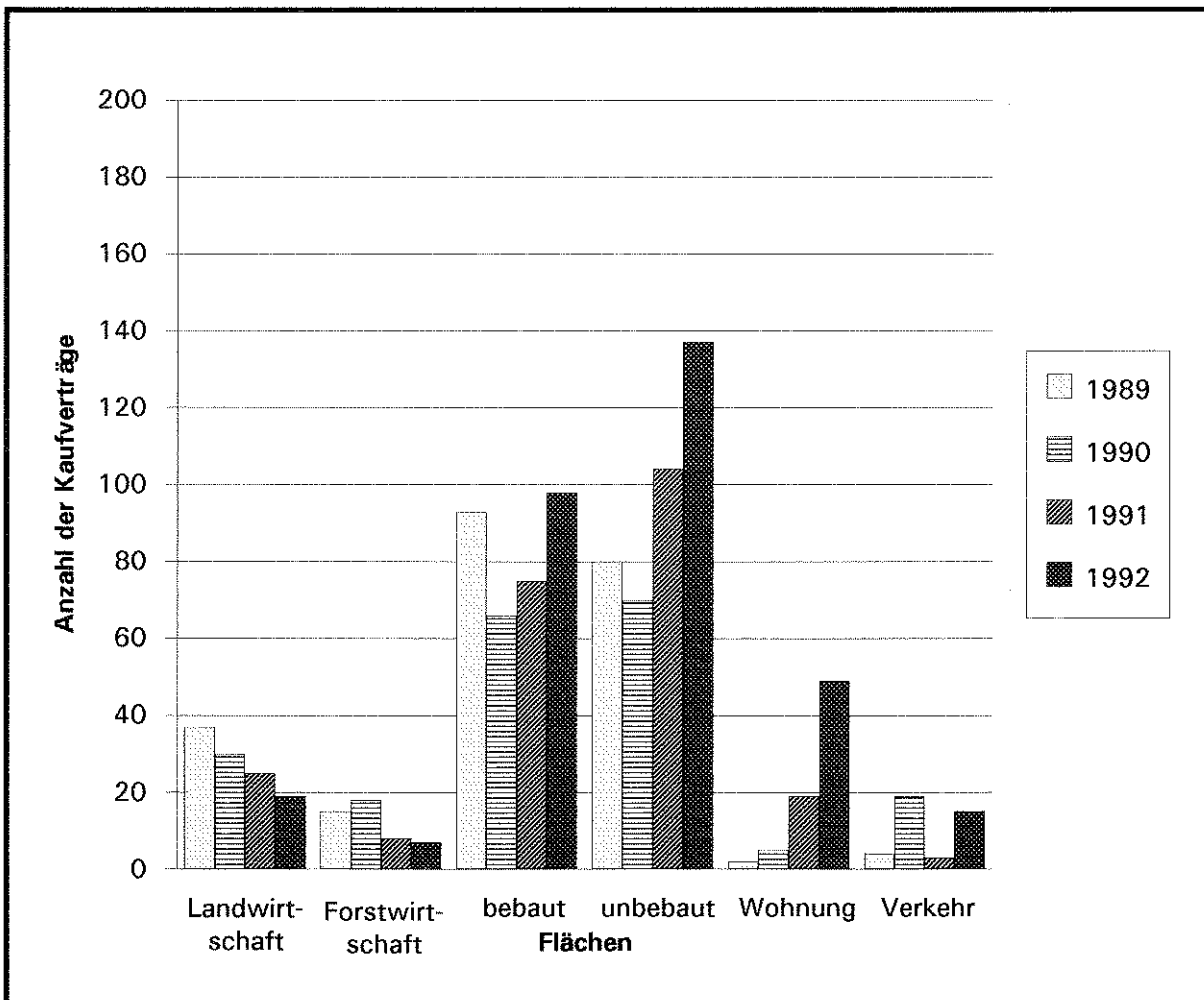
Gemeinde Reichshof

		Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof							
Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt	
	1989	67	25	131	91	0	21	10	345
1990	60	32	98	103	7	13	6	319	
1991	32	26	85	117	12	6	2	280	
1992	49	30	86	98	17	9	0	289	



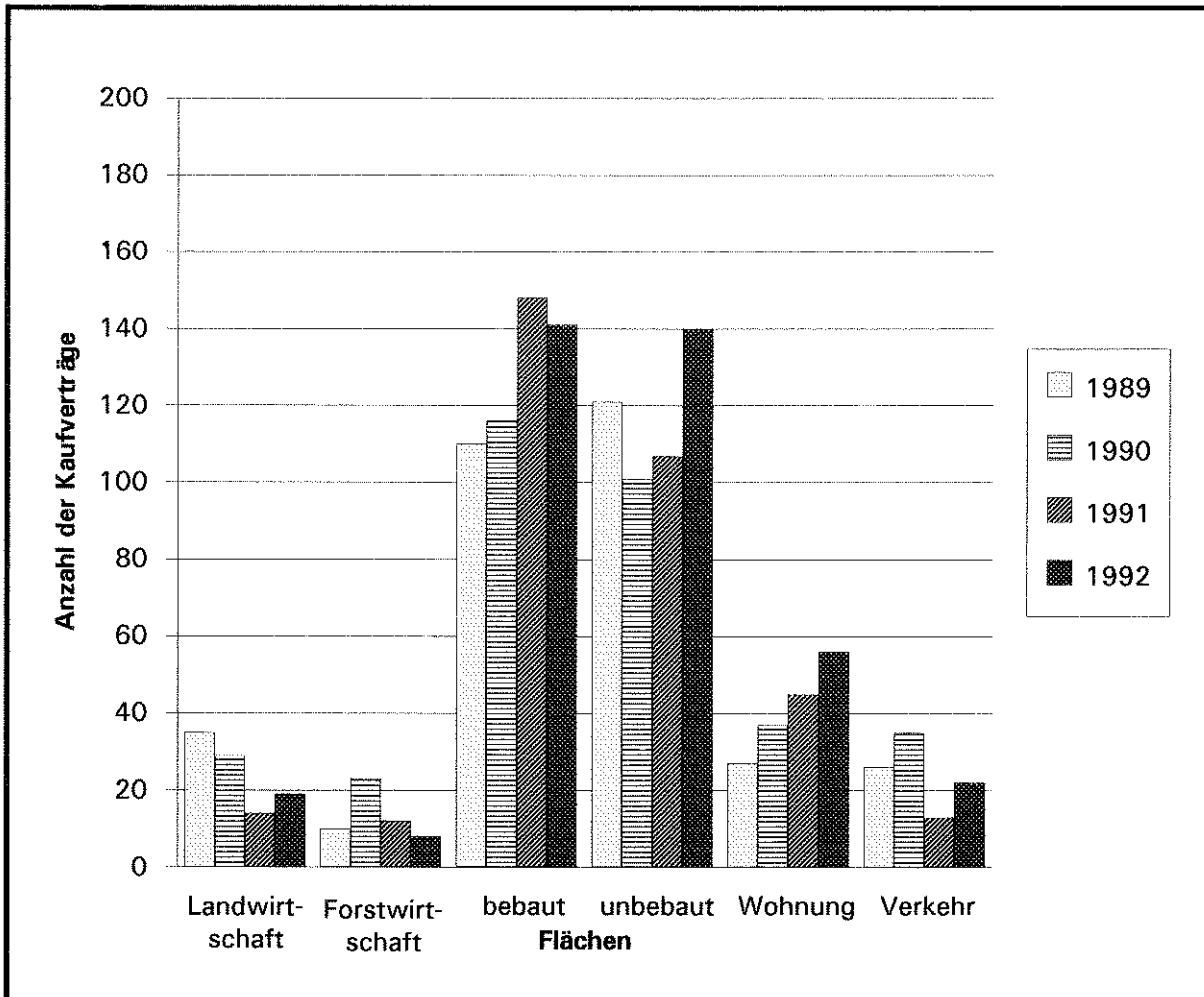
2.3.11 Stadt Waldbröl

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	37	15	93	80	2	4	1	232
1990	30	18	66	70	5	19	1	209
1991	25	8	75	104	19	3	1	235
1992	19	7	98	137	49	15	0	325



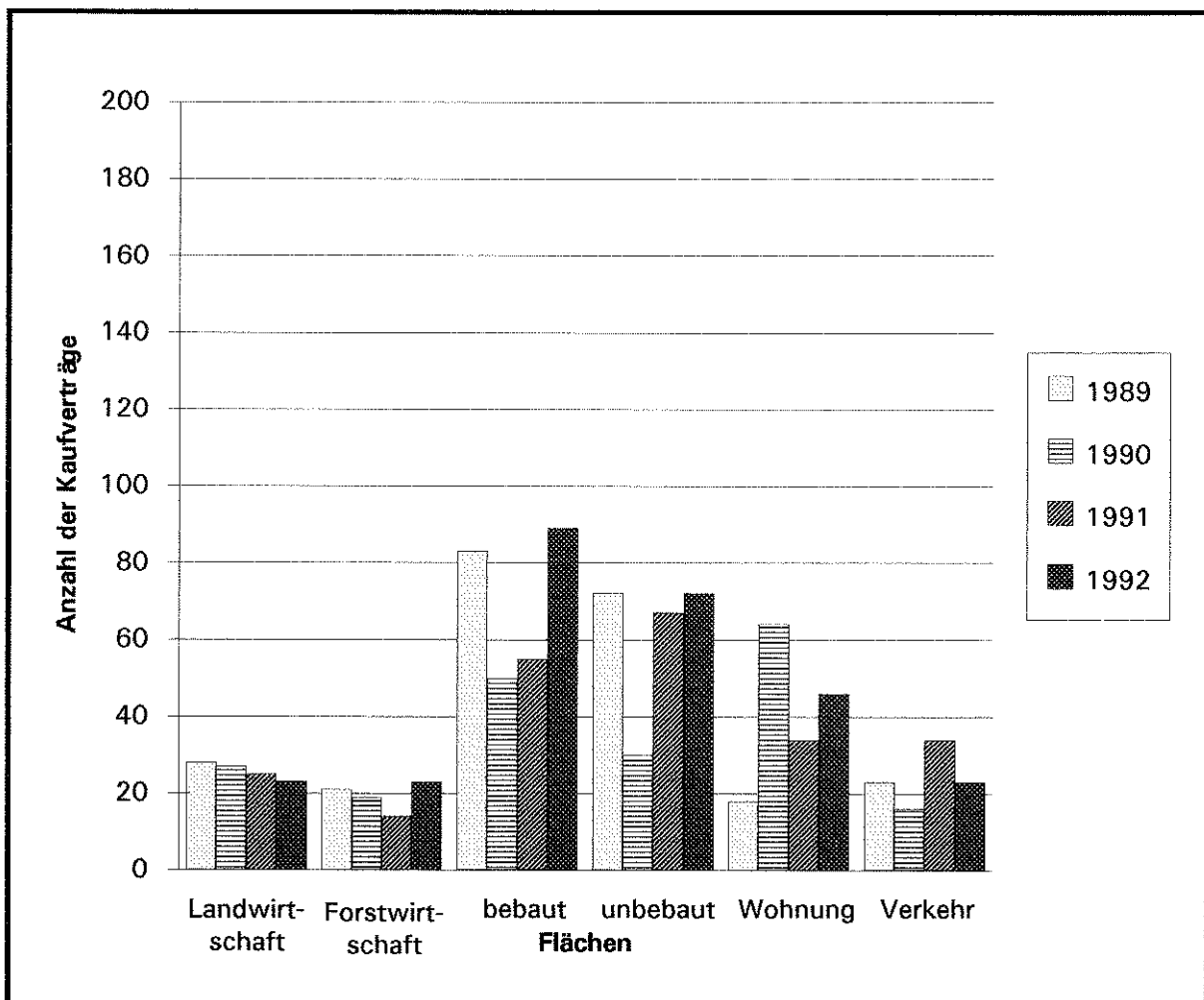
2.3.12 Stadt Wiehl

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	35	10	110	121	27	26	3	332
1990	29	23	116	101	37	35	1	342
1991	14	12	148	107	45	13	1	340
1992	19	8	141	140	56	22	0	386



2.3.13 Stadt Wipperfürth

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1989	28	21	83	72	18	23	1	246
1990	27	19	50	30	64	16	5	211
1991	25	14	55	67	34	34	6	235
1992	23	23	89	72	46	23	0	276



3 Bodenrichtwerte

3.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 181 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis 1992 im Quervergleich zu den anderen Kreisen in Nordrhein-Westfalen mit Abstand die meisten Verträge registriert.

Der Umsatz dieser Flächen betrug 165,7 ha. Das entspricht lediglich 0,46% der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Langjährige Beobachtungen des forstwirtschaftlichen Grundstückmarktes und Gespräche mit land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen zeigten für den Oberbergischen Kreis, daß forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs zwischen 0,60 DM/m² und 1,00 DM/m² gehandelt wurden. Um dies näher zu untersuchen, wurden aus den 181 Kaufverträgen 63 Verträge ausgewählt, die entweder die Eintragung "ohne Aufwuchs" hatten oder bei denen vom Preis her zu vermuten war, daß dieser den Aufwuchs nicht beinhaltet.

Die nachfolgende Tabelle gibt gemeindeweise die Ergebnisse der forstwirtschaftlichen Bodenpreise mit und ohne Aufwuchs wieder:

Stadt/ Gemeinde	Durchschnittspreis/m ² ohne Aufwuchs [DM] aus (Anz.) ermittelt		Preisspanne Preis/m ² mit Aufwuchs [DM]	
			niedrigster	höchster
Bergneustadt	0,86	(2)	1,30	3,63
Engelskirchen	1,00	(3)	1,24	4,40
Gummersbach	0,77	(12)	1,28	3,68
Hückeswagen	0,96	(3)	1,83	2,23
Lindlar	0,88	(5)	1,21	6,38
Marienheide	0,67	(5)	1,49	4,90
Morsbach	0,87	(3)	1,05	3,68
Nümbrecht	0,82	(4)	1,08	2,50
Radevormwald	0,70	(4)	1,10	1,10
Reichshof	0,62	(11)	1,41	2,03
Waldbröl	0,60	(2)	1,40	2,77
Wiehl	0,83	(5)	1,21	1,64
Wipperfürth	0,91	(4)	1,00	2,97

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1991 und 1992 keinen signifikanten Trend. Der Mittelwert aller 63 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,81 DM/m². Vergleichbare Kauffälle von 1991 bestätigen diesen Wert.

Nach sachverständigen Ermessen wird als mittlerer Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs ein Preis von

0,80 DM/m²

festgesetzt.

Der forstwirtschaftliche Bodenpreis für das Einzelgrundstück wird jedoch letztendlich von recht unterschiedlichen Faktoren (Lage, Bodenqualität, Rücke- und Abfuhrmöglichkeit, etc.) bestimmt.

Das Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie der Universität Bonn führt regelmäßig eine Bodenpreisuntersuchung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen für NRW durch.

Dabei stellte es für die forstwirtschaftlichen Flächen im Oberbergischen Kreis, unabhängig von den Untersuchungen der Geschäftsstelle, folgendes fest:

"Die Preise für Waldflächen machen etwa 20%-30% der entsprechenden Ackerlandpreise aus. In waldreichen, meist auch benachteiligten Regionen tritt der Wald als Wirtschaftswald in den Vordergrund, so daß die Preise etwa 40% und mehr der Ackerlandpreise betragen."

Der Schätzpreis für Waldflächen beträgt für den Oberbergischen Kreis 0,81 DM/m².

(entn. aus LIPINSKY - Bodenpreise land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in NRW, Berichte Nr.1-5, Jahrgang 1990 - 1992, Veröffentlichung des Instituts für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie der Universität Bonn)

Der Aufwuchs sollte unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden.

Eine Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise nach derartigen Gesichtspunkten wurde nicht durchgeführt.

3.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Markt an landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin rückläufig, jedoch im Verhältnis zu anderen benachbarten Landkreisen mit insgesamt 212 Verkäufen immer noch lebhaft.

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug 1992 264,9 ha. Das entspricht 0,69% der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt 2 : 5. Die als Acker eingestuften Böden sind von ihrer Boni-

tät her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb konnten bei den nachfolgenden Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefaßt werden.

Von den insgesamt 1168 Verkäufen (1989-1992) waren 507 Verträge geeignet für eine separate Auswertung der Kaufpreise in Abhängigkeit von den Wertzahlen.

Die Wertspannen in den nachfolgenden Tabellen wurden so festgelegt, daß ein Quervergleich zum Grundstücksmarktbericht von 1984 möglich ist.

1989	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
	Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	
Anz. d. Fälle	12	44	42	33	15	7	153
Ø Acker-/Grünlandzahl	26,8	33,3	39,7	45,6	51,8	57,3	40,1
Ø Preis/m ²	2,38	2,21	2,42	2,41	2,38	2,61	2,36

1990	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
	Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	
Anz. d. Fälle	16	28	32	29	12	2	119
Ø Acker-/Grünlandzahl	27,8	33,1	39,1	45,6	51,2	58,0	39,2
Ø Preis/m ²	2,14	2,20	2,17	2,37	2,48	2,56	2,26

1991	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
	Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	
Anz. d. Fälle	7	34	37	23	9	2	112
Ø Acker-/Grünlandzahl	27,7	33,1	39,1	45,9	52,0	58,5	39,0
Ø Preis/m ²	2,10	2,40	2,38	2,28	2,47	2,58	2,36

1992	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
	Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	
Anz. d. Fälle	7	35	32	37	5	6	122
Ø Acker-/Grünlandzahl	27,1	32,9	39,6	45,6	52,4	57,7	40,2
Ø Preis/m ²	2,27	2,32	2,35	2,39	2,60	2,37	2,36

Aufgrund der weitgehend konstanten Durchschnittspreise kann, gemittelt aus den vier Jahren, folgende Tabelle aufgestellt werden:

1989 - 1992	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
	Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	
Anz. d. Fälle	42	141	143	123	41	17	507
Ø Acker-/ Grünlandzahl	27,5	33	39,5	45,5	52	57,5	40
Ø Preis/m ²	2,22	2,28	2,34	2,35	2,46	2,52	2,34

Aus dieser Tabelle läßt sich erkennen, daß die Linearität in Abhängigkeit von der Ertragsfähigkeit nicht durchgängig ist, sondern ab einer Wertzahl von 50 ein deutlicher Sprung einsetzt.

Aus den obigen Ergebnissen wird folgende Richtwerttabelle abgeleitet:

Bodenzahl	Acker-/Grünlandzahlen							
	25	30	35	40	45	50	55	60
Richtwert/m ²	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,45	2,50	2,55
Ø Richtwert landwirtschaftlicher Flächen						=	2,35 DM/m ²	

Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind nicht ausschließlich die obigen Richtwerte, sondern u. a. auch die folgenden wertbestimmenden Merkmale maßgebend:

- wirtschaftliche Form
- Erschließung
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

Eine Untersuchung, ob innerhalb des Oberbergischen Kreises regional unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1992 keinen signifikanten Trend.

Anzumerken sei hier noch, daß 65% der für die Auswertung zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus dem Südkreis, 25% aus dem Nordkreis und die restlichen 10% aus dem mittleren Kreisgebiet stammen.

Das Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie der Universität Bonn bestätigt diesen Wert in seiner unabhängigen Untersuchung über die Bodenpreise land- und forstwirtschaftlicher Flächen mit einem Schätzwert von 2,38 DM/m² für Dauergrünland ohne eingeschränkte Nutzung.

(entn. aus LIPINSKY - Bodenpreise land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in NRW, Bericht Nr. 5 a.a.O.)

3.3 Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen

"Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen" sind Flächen, die sich "insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht" (§4 (1) Nr. 2 WertV 88)

Diese Flächen werden im Oberbergischen Kreis mit dem ca. Zweifachen des Preises der land- und forstwirtschaftlichen Flächen gehandelt. Dabei handelt es sich um einen Erfahrungswert, der z.Z. nicht durch eine detaillierte Untersuchung gestützt werden kann.

3.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Unter Bauerwartungsland versteht man solche Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen (§4 (2) WertV88).

Um eine Relation zwischen Bauerwartungsland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerten (ebp) ausgegangen.

Nach Auswertung von 26 Kauffällen (Zeitraum 1989 -1992) ergab sich folgende Fallunterscheidung.

- Richtwerte (ebp) unter 60,- DM/m²

Bauerwartungsland wird mit 30 - 60 % des Bodenrichtwertes (ebp) gehandelt.

Dies ist verständlich, da die Risikobereitschaft des Käufers bei diesem niedrigen Preisgefüge deutlich größer ist als bei einem höherem.

- Richtwerte (ebp) über 60,- DM/m²

Bauerwartungsland wird mit 15 - 40 % des Bodenrichtwertes (ebp) gehandelt.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (§4 (3) WertV 88). Aus 15 Kauffällen (Zeitraum 1989 - 1992) konnte abgeleitet werden, daß diese Flächen mit 50 - 85 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes gehandelt werden.

Trotz der relativ kleinen Stichproben bei den obigen Untersuchungen zeigt sich, daß die ermittelten Preisspannen den Werten entsprechen, die GERADY/MÖCKEL in "Praxis der Grundstücksbewertung" Verlag Moderne Industrie (Landsberg/Lech, Loseblattsammlung) in 3.1.2/8 angeben.

3.5 Baureifes Land

3.5.1 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB (1) sind aufgrund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden, unter Berücksichtigung des jeweiligen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, rückwirkend zum Stichtag 31.12. eines jeden Jahres, zu ermitteln. Diese Lagewerte werden als Bodenrichtwerte bezeichnet.

Die Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstück) (§11 (2) GAVO).

Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Grundstückszuschnitt (insbes. Grundstückstiefe), Hanglage, Beeinträchtigung durch besonders starke Immissionen usw. vom Bodenrichtwertgrundstück ab, sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuß beschlossen. Dabei wirkt auch ein Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte werden durch Offenlegung bekanntgemacht.

Für 1992 wurde eine allgemeine Übereinstimmung der Kaufpreise mit den Bodenrichtwerten 1991 festgestellt, so daß nur punktuelle Aktualisierungen der Bodenrichtwerte durchgeführt wurden.

Die **Spannbreite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 DM/m² bis 240 DM/m² für Wohnbaugrundstücke.**

Die 1100 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind in 13 Karten dargestellt. Grundlage sind die jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindepläne. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der nachfolgenden Seite) werden kostenlos abgegeben. Für darüber hinausgehende Auszüge und ganze Kartenblätter werden Gebühren (von 17,- DM bis 43,- DM) erhoben. Auskünfte größeren Umfangs oder schwierigerer Art werden ebenfalls gegen Gebühr erteilt.



Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Geschäftsstelle

Postanschrift
Der Gutachterausschuß - 51641 Gummersbach

Dienstgebäude:
Kreishaus
Molkestraße 42, 51643 Gummersbach
Besuchszeit soweit nicht anders angegeben:
Montags - Freitags 8.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Telefon	Auskunft erteilt	Zimmer Nr.	Geschäftszeichen	Datum
88 6230	Herr Fries	U2.19	62/14	

Bodenrichtwertauskunft
hier: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aus dem umseitigen Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises sind die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.1992 ersichtlich.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in DM/m² angegeben.

Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a. das Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Erschließungszustand und die Grundstücksgestaltung, insbesondere die Grundstückstiefe. Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Grundstückswertes bewirken. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Eingeklammerte Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, nicht eingeklammerte Richtwerte auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen sind mit dem Symbol ^ gekennzeichnet, wobei die Werte für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Flächen zusätzlich mit * versehen sind.

Im Auftrag

Bitte beachten Sie: Wir haben gleiche Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr, montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

3.5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1992
(Gebietstypische Werte)

Vorbemerkung: In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in der Regel keine besonderen Gebiete für den Geschosßwohnungsbau ausgewiesen. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Bodenrichtwerte für den Geschosßwohnungsbau.

Die mit * gekennzeichneten Bodenrichtwerte der Gewerbeflächen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die nachfolgenden Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie sind nicht anzuhalten bei Grundstücksbewertungen. In solchen Fällen ist der auf den Bewertungsfall bezogene Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle abzufragen.

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage
Bergneustadt						
Bergneustadt	130	110	85	60	45	-
Wiedenest	110	95	75	-	25*	-
Dörfliche Lagen	80	50	35	-	25	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	140	130	110	-	-	-
Loope	200	130	85	40*	-	-
Ründeroth	160	120	95	50	-	-
Dörfliche Lagen	120	85	55	-	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	210	140	110	50	-	-
Niederseßmar	120	110	75	-	-	-
Derschlag	110	95	65	70	30*	-
Dieringhausen	110	85	70	45	-	-
Dörfliche Lagen	120	85	45	40	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	190	160	-	50	30*	-
Dörfliche Lagen	70	55	40	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	180	140	110	45*	25	-
Neuschmitzhöhe	210	210	-	-	-	-
Frielingsdorf	110	100	95	-	-	-
Dörfliche Lagen	110	90	45	-	-	-

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage
Marienheide						
Marienheide	110	85	70	35	-	-
Gebiet Müllenbach	100	85	-	40	-	-
Kalsbach	-	-	-	45*	-	-
Dörfliche Lagen	80	60	45	-	-	-
Morsbach						
Morsbach	100	75	60	20*	-	-
Dörfliche Lagen	60	45	35	30	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	130	100	85	-	-	-
Dörfliche Lagen	90	70	35	30*	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	220	160	130	60*	-	-
Dahlerau/Keilbeck	210	150	110	-	-	-
Dörfliche Lagen	80	55	40	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	120	95	75	-	30	-
Denklingen	100	75	60	-	-	-
Wildbergerhütte	95	65	-	-	-	-
Dörfliche Lagen	75	60	35	25*	18*	-
Waldbröl						
Waldbröl	140	120	85	35*	-	-
Hermesdorf	80	70	-	-	-	-
Dörfliche Lagen	70	55	35	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	160	130	110	-	-	-
Bielstein	100	85	70	40	-	-
Drabenderhöhe	110	95	-	-	25*	-
Dörfliche Lagen	110	80	55	45	-	-
Gew.Geb. Bomig-West	-	-	-	18*	-	-
Gew.Geb. Bomig-Ost	-	-	-	45*	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	200	140	85	50	-	-
Dörfliche Lagen	120	85	35	20	-	-
Gew.Geb. Hämmern	-	-	-	25*	-	-

4. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV 88 hat der Gutachterausschuß erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

4.1 Bodenpreisindexreihen

Da die Bodenpreise im Zeitraum 1981-1990 relativ konstant waren, wurden in diesen Jahren nur punktuelle Aktualisierungen der Bodenrichtwerte durchgeführt. Erst 1991 beschloß der Gutachterausschuß eine allgemeine Anhebung der Richtwerte.

Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Oberbergischen Kreis		
Jahrgang	1964 = 100	1970 = 100
1960		46,3
61		50,0
62		54,0
63		58,4
64	100,0	63,0
65	108,0	68,1
66	116,6	73,5
67	126,0	79,4
68	136,0	85,7
69	146,9	92,6
1970	158,7	100,0
71	171,4	108,0
72	185,1	116,6
73	199,9	125,9
74	215,9	136,0
75	233,2	146,9
76	251,8	158,7
77	277,0	174,6
78	318,5	200,7
79	366,3	230,8
1980	421,3	265,4
81	505,5	318,5
82	505,5	318,5
83	505,5	318,5
84	505,5	318,5
85	505,5	318,5
86	505,5	318,5
87	505,5	318,5
88	505,5	318,5
89	505,5	318,5
1990	505,5	318,5
91	551,8	347,7
92	554,3	349,3

4.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

4.2.1 Untersuchung 1989

Bereits 1984 ermittelte der Gutachterausschuß Marktanpassungsabschläge (Differenz zwischen Sachwert und Kaufpreis in %) von 13 - 21 % für Ein- und Zweifamilienhäuser. Damals zeigte sich ein regionales Nord-Süd-Gefälle. Diese Werte wurden lange Jahre angehalten. Um wieder zuverlässige Aussagen zu bekommen, wurde 1989 eine flächendeckende Untersuchung auf der Grundlage von 259 Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser durchgeführt. Die Art der Auswertung dieser Kaufverträge verlangte eine Wertermittlung der aufstehenden Gebäude und der Nebenanlagen nach dem Sachwertverfahren. Hier fand eine vereinfachte Überschlagsberechnung (VOGELS: "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht" Seite 19ff, Bauverlag, Wiesbaden 1991) nach örtlicher Überprüfung Anwendung. Ein Erhebungs- und Auswertebogen ist beispielhaft nachfolgend abgedruckt.

Einige festgestellte Differenzen zwischen Sachwert und Kaufpreis zeigten erhebliche Abweichungen vom Mittelwert. Bei diesen Ausreißern mußte angenommen werden, daß es sich um Objekte handelte, bei denen die den Sachwert bestimmenden Elemente nicht genügend genau ermittelt wurden bzw. bei denen private Einflüsse Auswirkungen auf den Kaufpreis hatten.

Für die weitere Auswertung blieben 216 Objekte übrig, die anschließend in drei Sachwertklassen eingeteilt wurden, um den jeweiligen mittleren Sachwert und die mittlere Marktanpassungskorrektur zu erhalten.

Das Ergebnis der sachwertbezogenen Untersuchung ist in folgender Tabelle dargestellt:

Übersicht über Marktanpassungsabschläge nach Wert des Objektes -1989-			
Objekt	<200.000	200.000 - 400.000	>400.000
Marktanpassung [%]	-5,5	-18,3	-28,8
Ø Sachwert [DM]	(140.827)	(287.221)	(508.134)
Anzahl der Objekte	34	153	29

Bei der detaillierten Auswertung des Datenmaterials zeigte sich, daß die Abhängigkeiten zwischen der Höhe des Sachwertes und den anzubringenden Marktanpassungskorrekturen keine strenge Linearität aufweisen. Nur in dem Bereich zwischen 200.000 DM und 400.000 DM Sachwert wurde eine zuvor vermutete Linearität bestätigt.

A u s w e r t u n g
bebauter Grundstücke im Oberbergischen Kreis

Hausbreite : 8,00
Dachneigung : 45*
Dachgeschoßhöhe 2,75 m
KG : 2,20 m
EG : 2,75 m
OG : 0,00 m
OG : 0,00 m
OG : 0,00 m
OG : 0,00 m
Hm : 1,59 m
Gebäudehöhe : 6,54 m
Bebaute Fläche 8,00 * 7,50 = 60,00 qm
+ 0,00 * 0,00 = 0,00 qm
Umbauter Raum 6,54 m * 60,00 qm = 392,25 cbm

Kaufvertrags-Nr. 80/91
Gemarkung : ...> Marienheide
Flur : ...>
Flurst. : ...>
Giebelbreite >> 8,00 m >>> 0,00 m
Hauslänge >> 7,50 m >>> 0,00 m
Dachneigung >>> 45*
Drempel : >>> 0,00 m
Dachgeschoßhöhe > 2,75 m
Fläche > 419 qm >>> 80,00 DM/qm
Fläche > 0 qm >>> 0,00 DM/qm
Fläche > 0 qm >>> 0,00 DM/qm
Aussenanlagen :
Aussenanlagen : 8.000 DM
Anschlußwerte : 6.000 DM
Sonstiges : 14.000 DM
Miete : 0,00 DM/qm
9,00 DM/qm
8,00 DM/qm
7,00 DM/qm
7,00 DM/qm
45,00 DM/St
22 M Kaufpreis : 165.000
Zinssatz : 2,20
Ertragswert : 165.607
0 DM
0 %
1940/ 1940 Abschiag : 150.000
10

Hausbreite : 8,00
Dachneigung : 45*
Dachgeschoßhöhe 2,75 m
KG : 2,20 m
EG : 2,75 m
OG : 0,00 m
OG : 0,00 m
OG : 0,00 m
OG : 0,00 m
Hm : 1,59 m
Gebäudehöhe : 6,54 m
Bebaute Fläche 8,00 * 7,50 = 60,00 qm
+ 0,00 * 0,00 = 0,00 qm
Umbauter Raum 6,54 m * 60,00 qm = 392,25 cbm

bebauter Grundstücke im Oberbergischen Kreis
Tan (a) 1,000
a = 1,00 m
b = 1,70 m
c = 2,60 m
H = 4,00 m
F1 = 11,83 qm
F2 = 1,63 qm
F3 = 0,50 qm
Hm = 1,59 qm
Sa 47 qm
60 Bodenwert:
45 419 qm . 80,00 33.520
1 0 qm . 0,00 0
1940 Bodenwert: insgesamt: 33.520
1940 Bodenwert: insgesamt: 8.000
22 Aussenanlagen : 6.000
1664,6
12 Insgesamt 14.000

60 Bodenwert:
45 419 qm . 80,00 33.520
1 0 qm . 0,00 0
1940 Bodenwert: insgesamt: 33.520
1940 Bodenwert: insgesamt: 8.000
22 Aussenanlagen : 6.000
1664,6
12 Insgesamt 14.000

60 Bodenwert:
45 419 qm . 80,00 33.520
1 0 qm . 0,00 0
1940 Bodenwert: insgesamt: 33.520
1940 Bodenwert: insgesamt: 8.000
22 Aussenanlagen : 6.000
1664,6
12 Insgesamt 14.000

Wohnhau 392 22,-- 12 49 100 36,5 0 0 102.172
0 0,-- 12 16 100 9,3 0 0 0
0 0,-- 12 16 100 9,3 0 0 0
Rest 51
Sachwert 102.172
Mak-Formel 26,91
Sachwert 102.172
Aussenanlagen 14.000
Sachwert: 116.172
Bodenwert: 80, -DM/qm 33.520
Sachwert: 149.692
0 DM 0 DM
0 DM 0 DM
0 DM 0 DM
2 45,00 90 DM
511 DM
25 %
>>>> 2,20 % <<<<<< Sachwert : 150.000
>>>> 2,20 % <<<<<< Kaufpreis : 165.000
Vervielfältiger...30,47 Abschiag : 10

Wohnhau 392 22,-- 12 49 100 36,5 0 0 102.172
0 0,-- 12 16 100 9,3 0 0 0
0 0,-- 12 16 100 9,3 0 0 0
Rest 51
Sachwert 102.172
Mak-Formel 26,91
Sachwert 102.172
Aussenanlagen 14.000
Sachwert: 116.172
Bodenwert: 80, -DM/qm 33.520
Sachwert: 149.692
0 DM 0 DM
0 DM 0 DM
0 DM 0 DM
2 45,00 90 DM
511 DM
25 %
>>>> 2,20 % <<<<<< Sachwert : 150.000
>>>> 2,20 % <<<<<< Kaufpreis : 165.000
Vervielfältiger...30,47 Abschiag : 10

Für eine differenzierte Untersuchung des 1984 festgestellten Nord-Süd-Gefälles wurden die Marktanpassungsabschläge der 153 Objekte aus der Wertspanne 200.000 - 400.000 DM auf einen mittleren Sachwert von 300.000 DM umgerechnet und zu folgender Tabelle zusammengefaßt:

Übersicht über die Marktanpassungsabschläge, gegliedert nach Nord-, Mittel-, Südkreis 1989			
bezogen auf Sachwertobjekte von ca. 300.000,-- DM			
	Stadt/ Gemeinde	Anzahl der Fälle	Ø Marktanpassungsabschlag [%]
Nordkreis	Radevormwald	7	-7
	Hückeswagen	6	-9
	Lindlar	8	-9
	Wipperfürth	9	-13
		30	-10
Mittelkreis	Marienheide	7	-16
	Wiehl	11	-17
	Engelskirchen	18	-18
	Gummersbach	30	-19
	Bergneustadt	11	-23
	77	-18	
Südkreis	Reichshof	12	-21
	Morsbach	7	-23
	Waldbröl	13	-23
	Nümbrecht	14	-24
	46	-22	
Oberbergischer Kreis		153	-18
Mittelwerte sind auf 2 % gerundet.			

Wie bereits 1984 zeigte sich auch 1989 ein deutliches Nord-Süd-Gefälle. Das höhere Preisniveau im Nordkreis ist durch die Nachbarschaft zu den Städten Bergisch-Gladbach, Solingen, Remscheid und Wuppertal erklärbar.

Die obige Tabelle zeigt, daß die Stadt Bergneustadt aufgrund des hohen Marktanpassungsabschlages eigentlich zum Südkreis gezählt werden könnte. Die Zuordnung zum Mittelkreis erfolgte jedoch zum einen auf der Grundlage der 1984er Untersuchung, zum anderen aber auch wegen der räumlichen und strukturellen Gegebenheiten.

Im folgenden wurden für den gesamten Oberbergischen Kreis aus allen 216 Objekten Marktanpassungskorrekturen für fünf mittlere Sachwerte abgeleitet. Unter der Annahme, daß sich die vorgefundenen Abstufungen in allen drei Regionen des Kreises gleich verhalten, kann eine Tabelle für die entsprechenden Bereiche aufgestellt werden.

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen für Sachwertobjekte - 1989 -

Übersicht über Marktanpassungskorrekturen, aufgeschlüsselt nach der Höhe des Sachwertes und der Region: -1989-					
Sachwert [DM]	150.000	200.000	300.000	400.000	500.000
	Marktanpassung [%]				
Gesamter Kreis	-5	-12	-18	-26	-30
Nordkreis	2	-4	-10	-18	-22
Mittelkreis	-5	-12	-18	-26	-30
Südkreis	-10	-16	-22	-30	-34

Aufgrund der Unsicherheiten im Datenmaterial sind die angegebenen Werte auf 2 % gerundet. Marktanpassungskorrekturen für Zwischenwerte können interpoliert werden. Die mit Rasterpunkten hinterlegten Werte sind statistisch ermittelt, alle anderen Werte wurden ohne weitere statistische Untersuchung abgeleitet.

4.2.2 Untersuchung 1991

1991 wurden stichprobenartig in den 4 Gemeinden Marienheide, Waldbröl, Wiehl und Wipperfürth insgesamt 77 Objekte analog der 1989er Erhebung untersucht und ausgewertet, um die bisherigen Daten fortzuschreiben.

Zu diesem Zweck wurden auch hier die Marktanpassungsabschläge für 52 Objekte (zwischen 200.000 DM - 400.000 DM) auf einen Sachwert von 300.000 DM normiert.

Es zeigte sich, wie auch 1989, eine Abstufung der Marktanpassungskorrekturen zwischen den drei Regionen, wobei sich jedoch die Werte des Mittel- und des Südkreises deutlich angenähert haben.

Folgende Tabelle wurde auf der Grundlage der kreisdeckenden 1989er Untersuchung und unter Verwendung der Ergebnisse der Stichprobe von 1991 fortgeschrieben:

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen für Sachwertobjekte - 1991 -

Übersicht über Marktanpassungskorrekturen, aufgeschlüsselt nach der Höhe des Sachwertes und der Region: -1991-					
Sachwert [DM]	150.000	200.000	300.000	400.000	500.000
	Marktanpassung [%]				
Gesamter Kreis	0	-8	-14	-20	-26
Nordkreis	10	2	-6	-12	-18
Mittelkreis	-2	-10	-16	-22	-28
Südkreis	-4	-12	-18	-24	-30

Aufgrund der Unsicherheiten im Datenmaterial sind die angegebenen Werte auf 2 % gerundet. Marktanpassungskorrekturen für Zwischenwerte können interpoliert werden. Die mit Rasterpunkten hinterlegten Werte sind statistisch ermittelt, alle anderen Werte wurden ohne weitere statistische Untersuchung abgeleitet.

4.3 Liegenschaftszinssätze

Aus den unter 4.2 erläuterten Untersuchungen wurde auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

1989 betrug der ermittelte Liegenschaftszinssatz 3,5 %.

1991 wurde ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % ermittelt.

Diese Liegenschaftszinssätze liegen in der Größenordnung der in der Fachliteratur angegebenen Werte.

Liegenschaftszinssätze für Miethäuser und gewerblich genutzte Objekte konnten aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht ermittelt werden.

Anhang:

Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im
Oberbergischen Kreis:

Vorsitzender:

W e s e r, Heinz-Georg Kreisvermessungsdirektor

stellvertr. Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker Kreisvermessungsrat

stellvertr. Vorsitzende und gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter:

F u n c k e, Klaus Architekt 1)

S c h m i d t, Werner Leitender Reg. Direktor

ehrenamtliche Gutachter:

B e c k e r, Otto Land- u. forstw.
Sachverständiger

D o h r m a n n, Alfred Architekt

F u c h s, Joachim Architekt

H o c h, Helmut Liegenschaftsverwalter i.R.

H u l a n d, Karlfried Architekt

I r l e, Hartmut Architekt

Dr. J ü r g e s, Klaus Land- u. forstw.
Sachverständiger 3)

K u n z, Ludwig Dipl.-Ing. f. Bauwesen 2)

P e t s c h a t, Günter Architekt

S c h ö p e, Werner Architekt

S c h u l, Helmut Architekt 1)

S p e c h t, Hans Architekt

S t u m m, Walter Architekt

T r i p p l e r, Dieter Architekt

1) Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hochbau und Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

2) Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

3) Von der Landwirtschaftskammer Rhld. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Flächen.